




**Regio
Makelaer**

**Dronenpark 4
Bodegraven**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom in deze prachtige tussenwoning, fantastisch gelegen in de geliefde Dronenwijk. Met een groenstrook voor de deur en alle voorzieningen binnen handbereik, biedt deze woning de ideale combinatie van rust, ruimte en gemak. De sfeervolle woonkamer met uitbouw vormt het hart van de woning. Dankzij de openslaande deuren naar de zonnige achtertuin voelt deze ruimte licht en uitnodigend aan. Hier geniet je van een heerlijke woonbeleving, terwijl de moderne keuken met diverse inbouwapparatuur ervoor zorgt dat koken een feestje wordt.

De eerste verdieping beschikt over drie fijne slaapkamers en een nette badkamer, perfect voor het hele gezin. De tweede verdieping biedt nog een vierde slaapkamer, met een kunststof dakkapel aan de achterzijde.

Buiten vind je een diepe voortuin en een achtertuin op het zonnige zuidoosten, waar je de hele dag, van 9 tot 5, kunt genieten van de zon. De ligging is ideaal: op loopafstand van het treinstation en scholen, terwijl je met een paar minuten fietsen zo in het centrum bent. De woning is goed onderhouden en heeft het energielabel C. De schuttingen in de achtertuin zijn in 2024 nog vernieuwd.

Kortom, een heerlijk huis op een geweldige locatie dat je absoluut gezien moet hebben!

De omgeving.

De woning ligt in de Dronenwijk en deze is goed bereikbaar via de Goudseweg. Via deze straat zijn de A12 en de N11 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station van Bodegraven ligt op wandelafstand. Vanuit hier ben je met de trein in ca. 20 minuten in Leiden of in Utrecht. De Dronenwijk is een kindvriendelijke wijk. Voorzieningen als scholen en sportverenigingen bevinden zich op wandelafstand. Het centrum van Bodegraven, met gezellige winkels en restaurants is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	108m ²
Perceeloppervlakte	145m ²
Externe bergruimte	9m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3m ²
Inhoud	378m ³
Bouwjaar	1966
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	C
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Intergas
Bouwjaar	2011

Wonen in Bodegraven.

Midden in de hectische Randstad ligt Bodegraven. Tien landelijke dorpen vormen samen één gemeente genaamd Bodegraven-Reeuwijk. Bodegraven telt ongeveer 19.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 38,5 km².

Door de centrale ligging in het Groene Hart is het dorp Bodegraven sterk vertegenwoordigd op allerlei gebieden zoals cultuur, natuur en zakelijke initiatieven.

Rondom Bodegraven zijn veel fiets- en wandelpaden te vinden. De Oude Rijn stroomt door Bodegraven en is een belangrijke waterweg waardoor natuurgebieden of naastgelegen gemeentes zelfs ook per boot bereikbaar zijn. In het landelijke gebied zorgt de combinatie van actieve agrariërs voor natuurbehoud en een gevarieerd landschap. De uitstekende bereikbaarheid van Bodegraven maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor actieve ondernemers. Het grote bedrijventerrein vormt een rijke bron van werkgelegenheid.

Het centrum van Bodegraven wordt gevormd door kaaspakhuizen, winkels en diverse horeca. Ook is er oog voor kunst en cultuur, want Bodegraven heeft een eigen theater met een brede programmering.

Het dorp beschikt over diverse basisscholen en tal van verenigingen voor muziek, sport, cultuur en ontspanning. Steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen op minder dan een halfuur reizen. Bodegraven heeft een station aan de spoorlijn Utrecht - Leiden. Verder voorziet de N11 in een snelle route tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven. Deze rijksweg verbindt de A4 bij Leiden met de A12 bij Bodegraven.

Op het gebied van wonen kent Bodegraven een groot aantal eengezinswoningen, prachtige appartementen met alle voorzieningen en luxe vrijstaande woningen. Landelijk gelegen of juist dicht bij het levendige centrum, met winkels en scholen in de directe nabijheid. Zowel voor 'starters' als 'doorstromers' is Bodegraven daarmee een zeer aantrekkelijke gemeente.

Kortom in Bodegraven is het landelijk wonen in een dorp met alle nodige voorzieningen, en toch in de buurt van grote steden.



Begane grond.

Entree/hal.

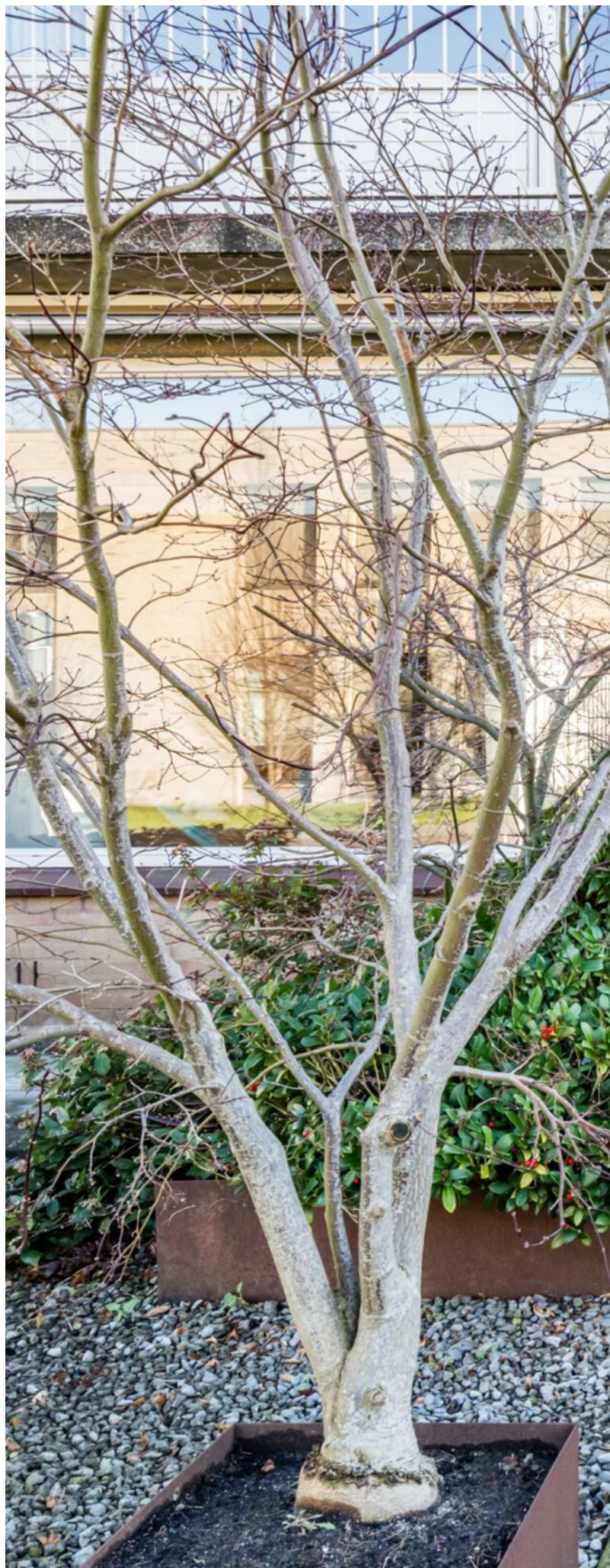
Via de voortuin kom je bij de voordeur en stap je de uitnodigende hal binnen. Hier heb je toegang tot de meterkast, voorzien van zes groepen, en een modern zwevend toilet met fonteintje. De hal biedt daarnaast genoeg ruimte om jassen op te hangen en leidt je via de trap naar de bovenverdieping. Ook kun je doorlopen naar de woonkamer. Tevens tref je hier een praktische trapkast.

Woonkamer.

Wanneer je vanuit de hal de woonkamer binnenkomt, word je verwelkomd door een lichte en ruime leefruimte. De woonkamer is 13 jaar geleden 2,5 meter uitgebouwd met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin en heeft een lichte laminaat vloer. De plafonds zijn glad gestuukt en voorzien van inbouwspots die een fijn sfeerlicht geven.

Keuken.

De moderne open keuken is uitgerust met verschillende inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Het granieten aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling. De smaakvolle eethoek met openslaande deuren naar de tuin maken het plaatje compleet en zorgen ervoor dat je volop kunt genieten van de tuin.





















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten. Daarnaast bevindt zich op de overloop de tweede trapopgang naar de zolderverdieping. De badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel. In de vaste kast op de overloop staat nu de wasmachine, maar daar kan eventueel een tweede toilet worden gerealiseerd.

Tweede verdieping.

Via de tweede trap vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. Op de voorzolder hangt de Cv-ketel en hier is eventueel de mogelijkheid om ook de wasmachine te plaatsen. Fijn is de lichtinval van het dakraam op de overloop. De slaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel aan de achterzijde, met volop licht en ruimte.

















Exterieur.

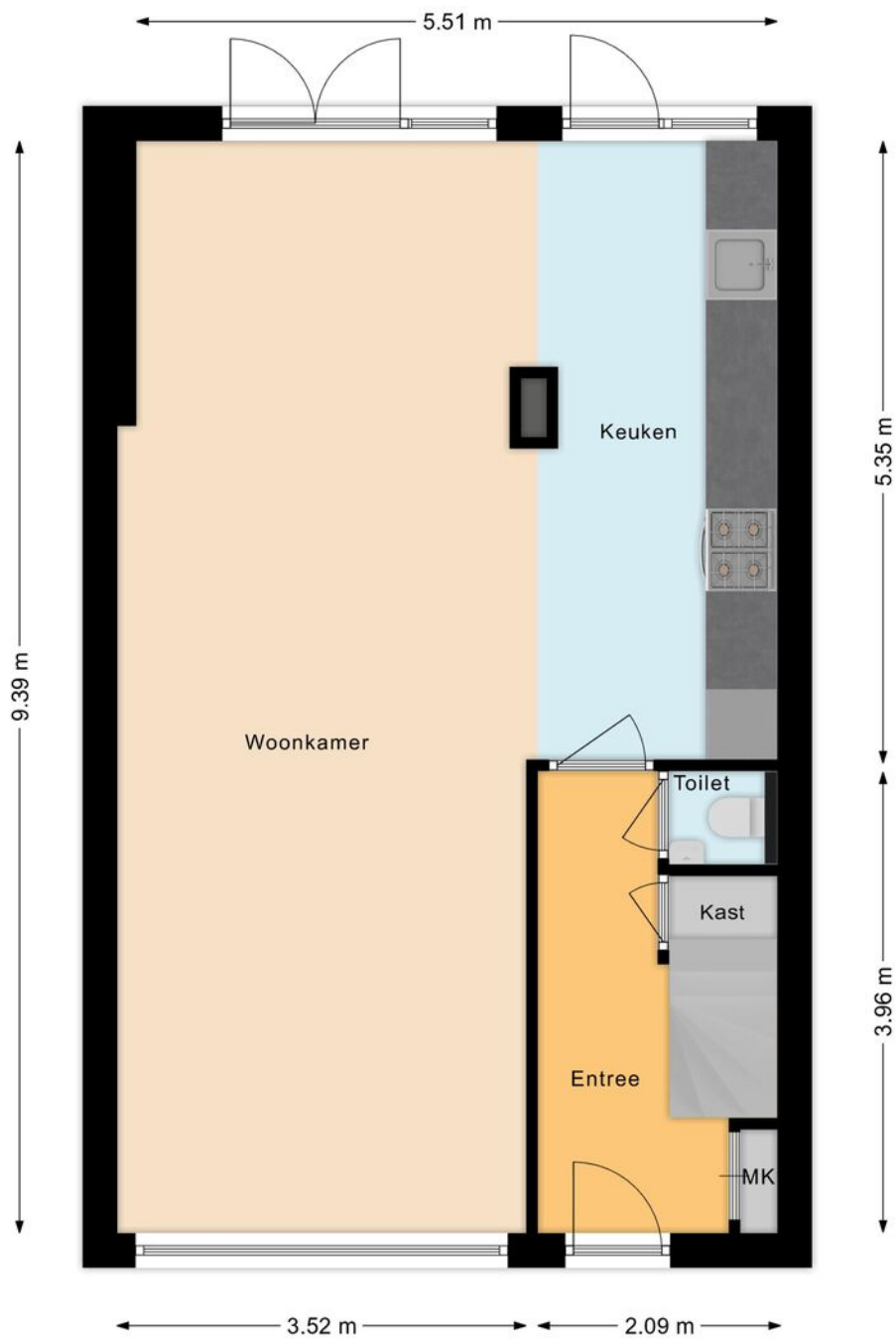
De voortuin is ruim en verzorgd aangelegd. De achtertuin is ontworpen met gemakkelijk onderhoud in gedachten en heeft een ligging op het zuidoosten. Deze tuin is toegankelijk via de achterzijde en beschikt over een vrijstaande stenen berging die is uitgerust met elektriciteit.







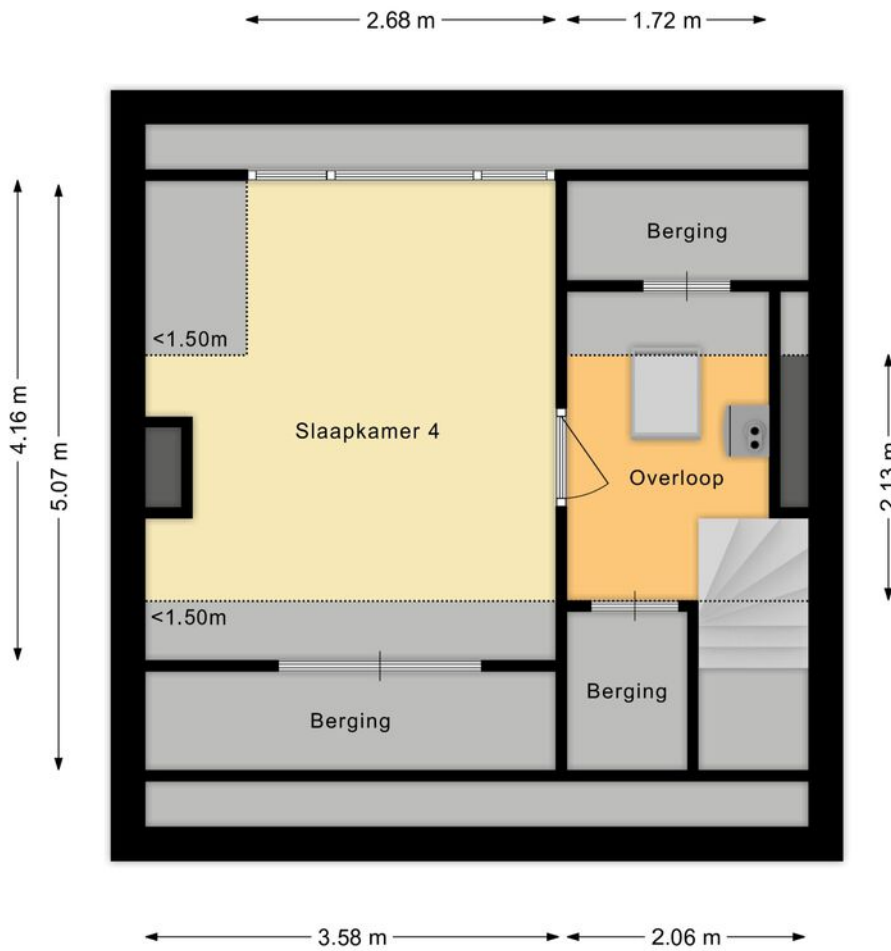
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping

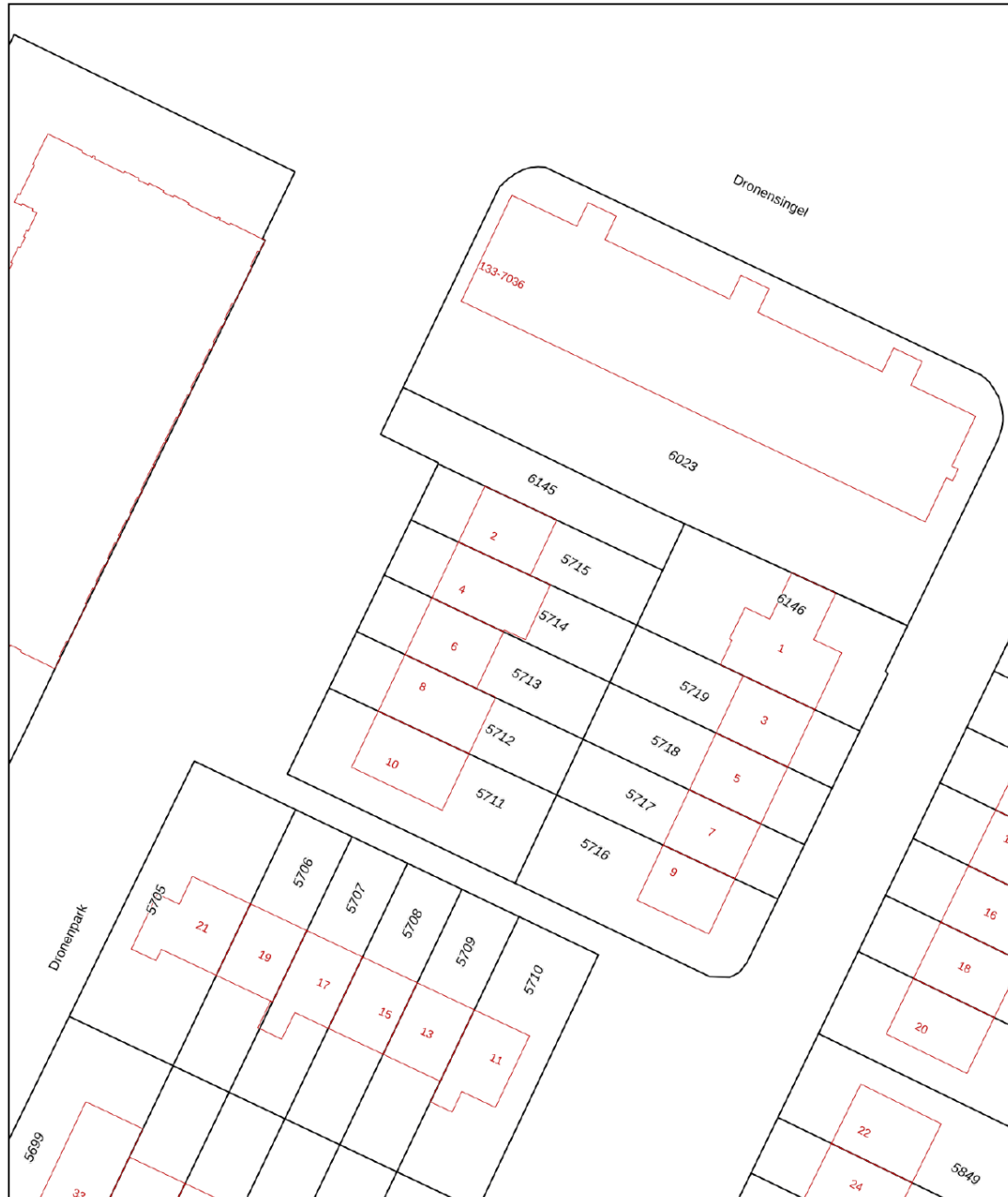



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Dronenpark 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bodegraven Sectie C Perceel 5714</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Interesse?

1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

2. Bieden/onderhandelingen

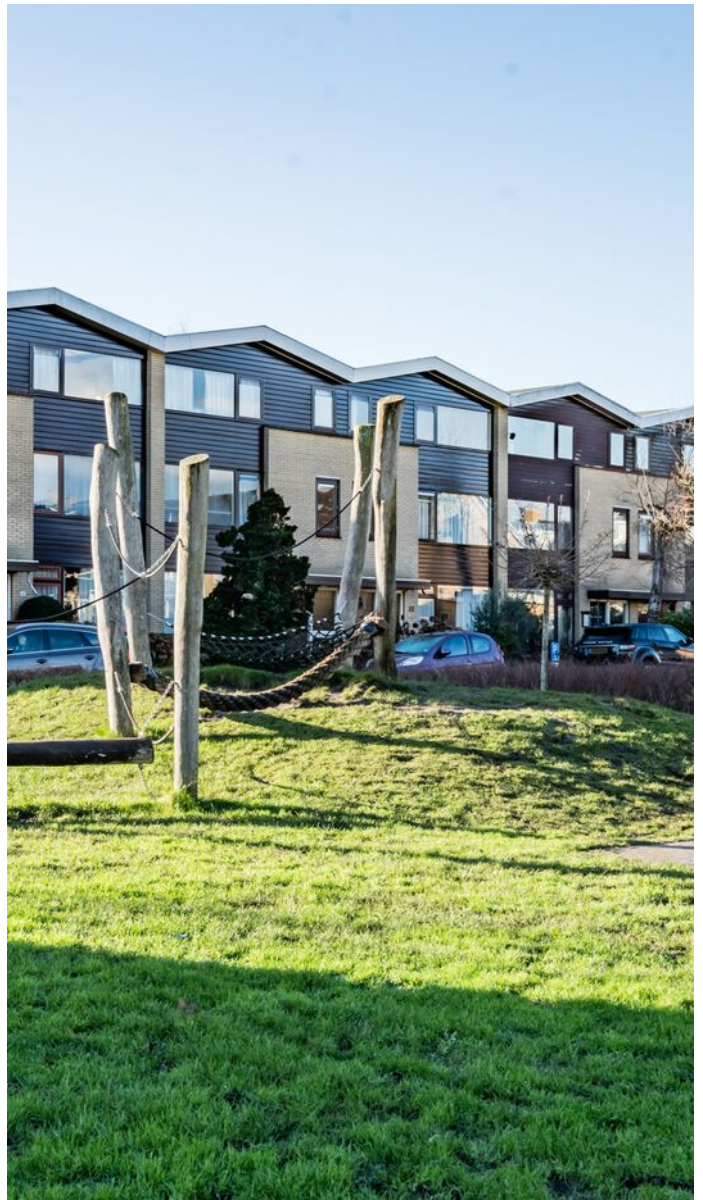
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.





Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheeken onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



Team Regiomakelaer:

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



